

## **Büro: Stilvolles Altbauobjekt mit Klopfbalkon beim Währinger Schubertpark!**



**Objektnummer: 4076**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	120,47 m²
<b>Bürofläche:</b>	120,47 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.626,35 €
<b>Kaltmiete</b>	1.855,24 €
<b>Miete / m²</b>	13,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	228,89 €
<b>USt.:</b>	371,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

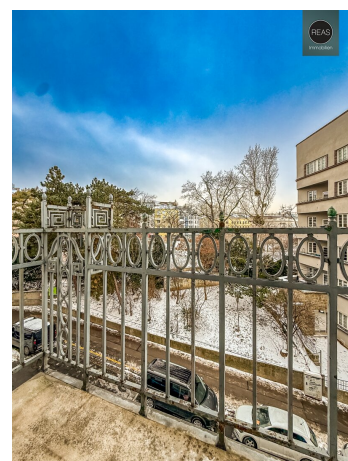
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



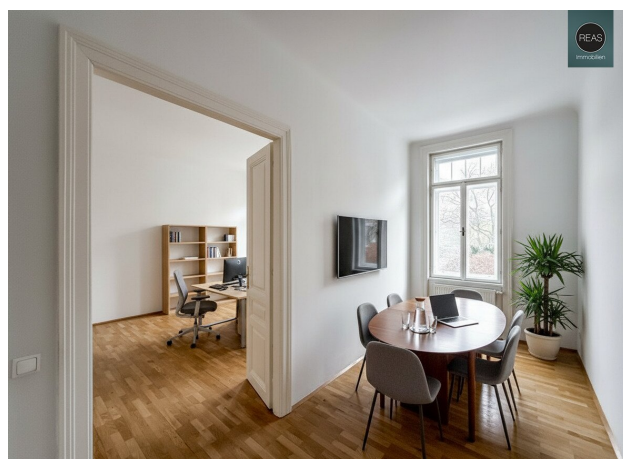
### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien



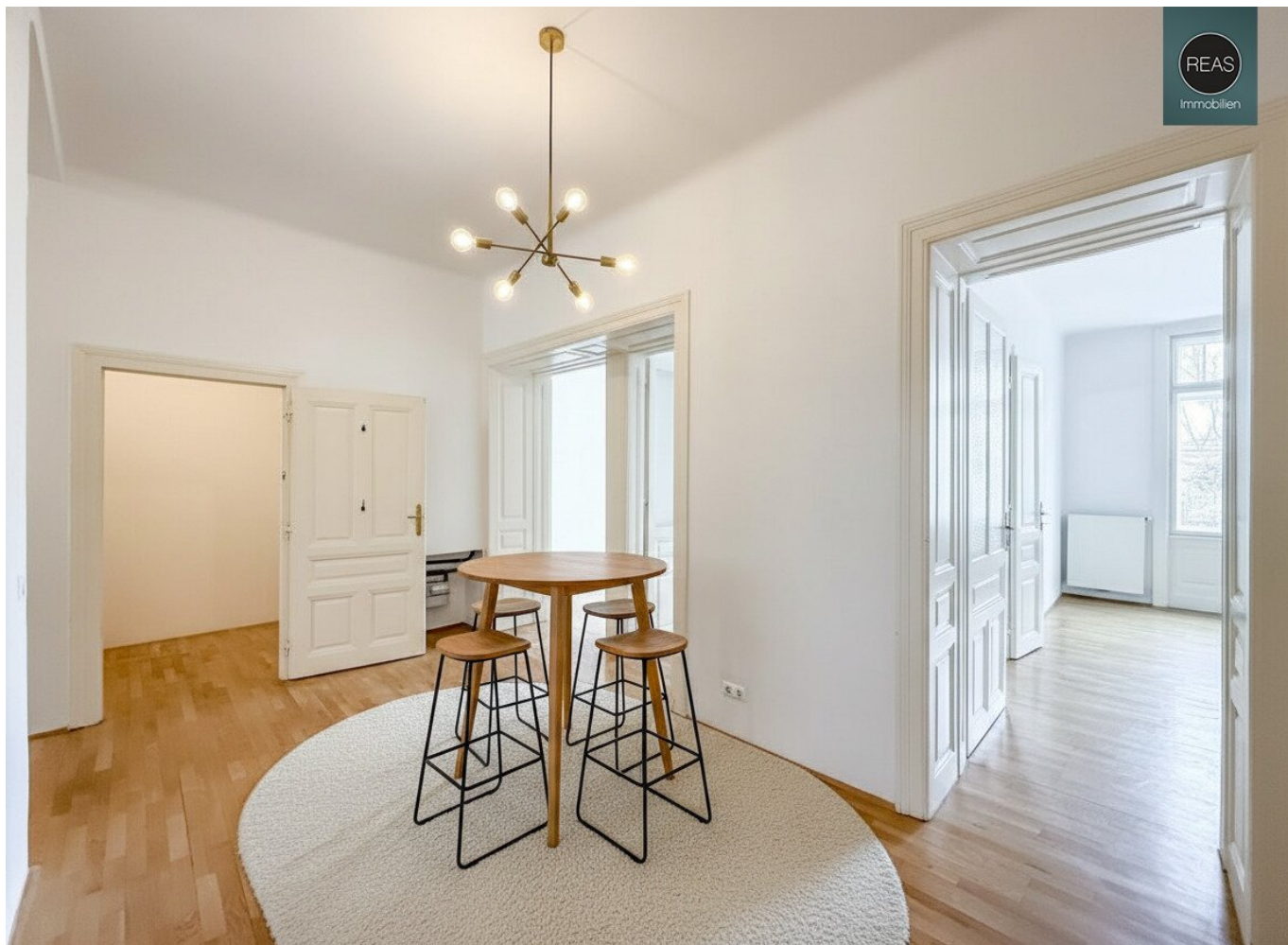




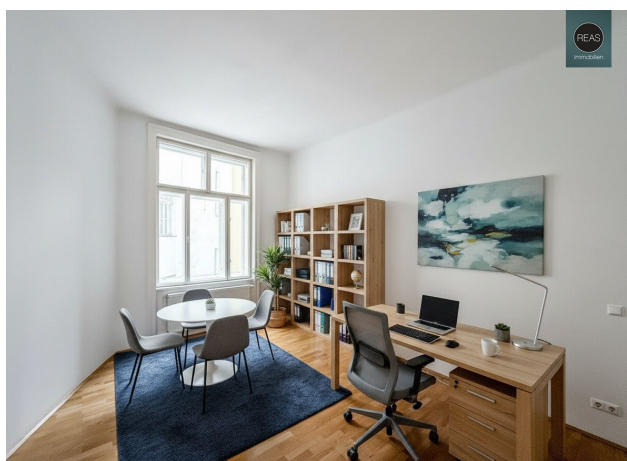












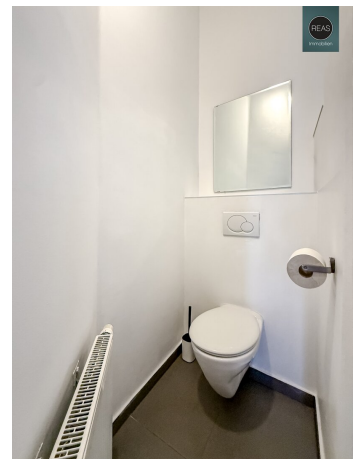
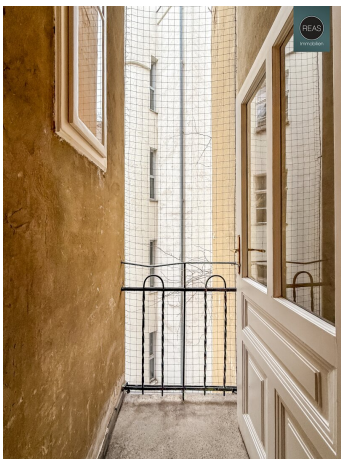




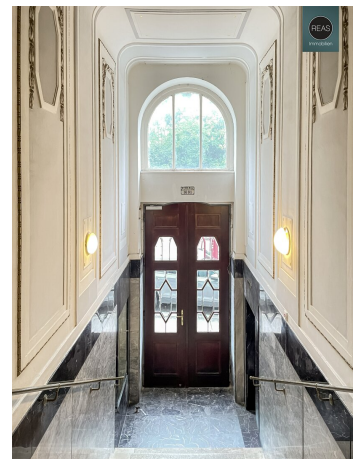












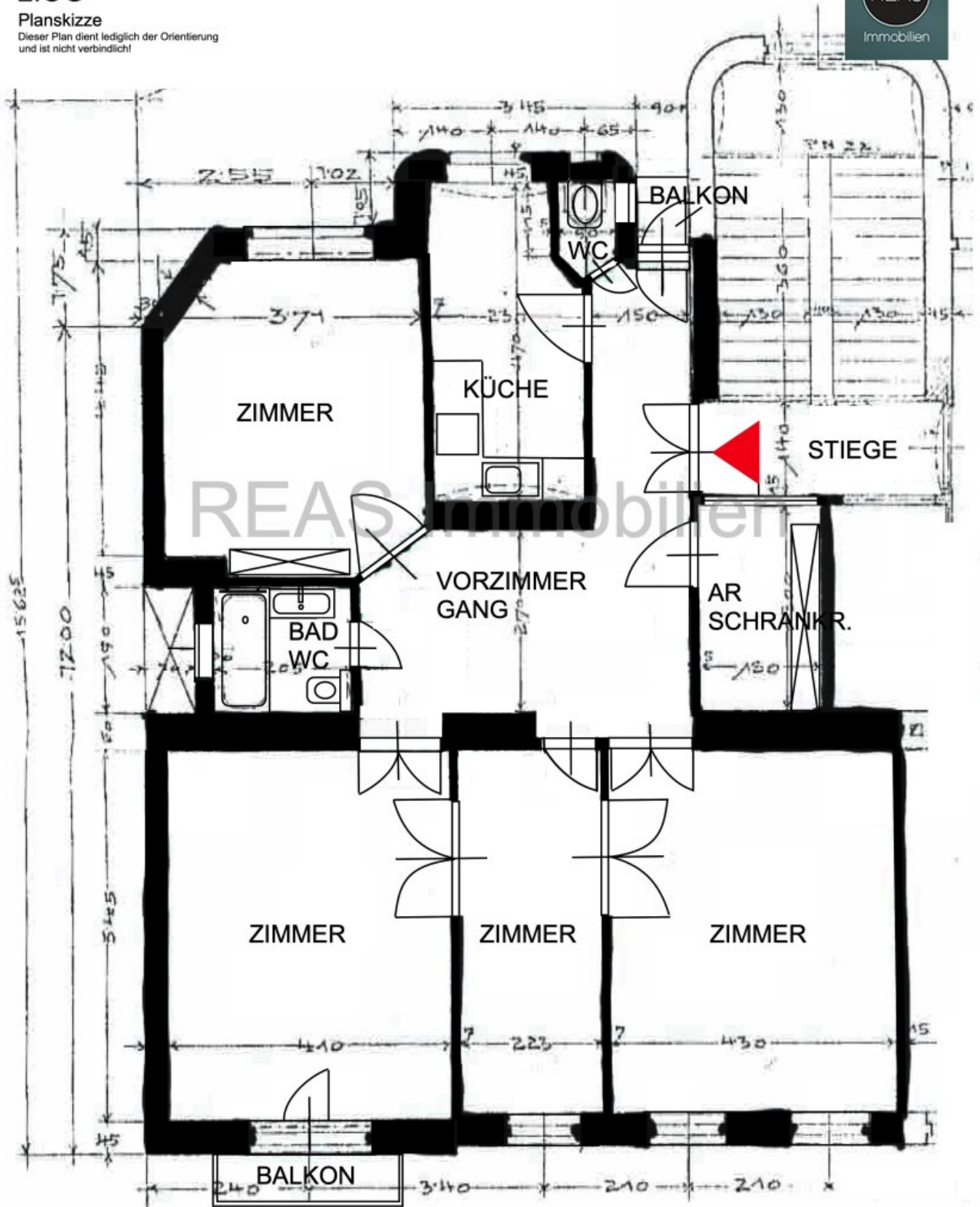




## 2.OG

### Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung  
und ist nicht verbindlich!



## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung als Büro gelangt ein wunderschönes Altbauobjekt im 2. Stock (ohne Lift) eines wunderschönen Hauses in einer ruhigen Sackgasse direkt neben dem währinger Schuberpark!**

Das sehr helle Objekt hat einen wunderschönen und unverbauten Blick zum Park direkt gegenüber!

### **Raumaufteilung:**

- 1 Großzügiger Vorraum/Gang
- 3 Zimmer (Parkseite) mit Flügeltüren und herrlichem Grün-Parkblick!
- 1 Kleiner Balkon (Parkseite)
- 1 Zimmer (Hofseite)
- 1 Kleiner Balkon (Hofseite)
- 1 Küche mit reichlich Platz für einen Ess-Pausenbereich samt Fenster. Einbauküche inkl. aller Geräte (Geschirrspüler, Backofen, Herd, Dunstabzug mit Filter, Waschbecken, Kühl-Gefrierkombi) sowie einem Waschmaschinenanschluss
- 1 Großzügiger Abstellraum/Schrankraum mit Fenster zum Stiegenhaus
- 1 Badezimmer mit WC, Waschtisch samt Unterschrank und Spiegel, Badewanne, Handtuchheizkörper, Wandregal sowie einem Fenster (Lüftungshof)
- 1 WC mit Fenster (Hofseite)

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören:** Echtholz-Parkettböden, Einbauküche inkl. aller



Geräte, 2 kleine Balkone, Flügeltüren, uvm.

**Miete Netto € 13,50/m2 zzgl. BK & Ust.**

Miete Netto € 1.626,35 zzgl. Betriebskosten Netto € 228,89 = Netto Gesamt € 1.855,24 zzgl. 20% Ust. € 371,05 = Brutto Gesamt € 2.226,29 /Monat

Betriebskosten exkl. Heizung/Strom/Internet/TV etc.

**Vertragserrichtungsgebühr:** Netto € 364,60 zzgl. 20% Ust.

**Befristete Vermietung:** Dauer noch zu besprechen! Langfristige Mieter erwünscht! Kein Eigenbedarf!

**Kaution:** Höhe noch zu besprechen.

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m



Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap